

Tribunale Ordinario di Torino  
Seconda Sezione Civile  
R.G. n° 20872/2024  
G.E.: Dott.ssa Nicoletta ALOJ

CREDITORE PROCEDENTE: ,

DEBITORE ESECUTATO:



## 1. RISPOSTE AL QUESITO

**ESAMINATA LA DOCUMENTAZIONE IN ATTI E CON ESPRESSA AUTORIZZAZIONE A RICHIEDERE DOCUMENTAZIONE FUNZIONALE ALLA RISPOSTA AI QUESITI E AD ASSUMERE INFORMAZIONI PRESSO UFFICI PUBBLICI (CATASTO, UFFICIO TECNICO, U.T.E., CONSERVATORIA RR. II., ARCHIVIO EDILIZIO, ARCHIVIO NOTARILE E SIMILI):**

### **A) IDENTIFICHI E DESCRIVA I BENI IMMOBILI A DIVIDERSI PER CUI E' CAUSA INDICANDO IN PARTICOLARE DATI CATASTALI, UBICAZIONE, COERENZE;**

**IMMOBILE :** FG. 1235 Mappale 1 SUB. 240, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale 52 mq, rendita catastale € 535,82, Via Fattori Giovanni n°20, Scala H, Piano 4.

Dati catastali precedenti: Foglio 73 mappale 1416 sub.49.

Al Catasto Terreni al Foglio 1235 Mappale 1 si trova l'intera sagoma dell'edificio in cui è ubicata l'U.I. oggetto di divisione.

Appartamento al quarto piano (5 p.f.t.) con accesso da Via Fattori Giovanni n°20, scala H, composto da locale unico, con bagno e ripostiglio.

Coerenze alloggio: cortile interno, altra proprietà e vano scala comune, cortile interno.

*(Allegato n°1)*

#### **A.1 Descrizione stabile condominiale**

Il fabbricato si trova in Via Fattori Giovanni n°20, fa parte del complesso residenziale Parco Viberti, che comprende l'isolato formato delimitato da C.so Pesciera, Via Candido Viberti, Via Fattori, Via Monte Asolone. L'edificio si eleva a 9 piani fuori terra su pilotis, con cortile aperto su Via Fattori, ed un piano sottotetto, e comprende le scale G e H.

Il fabbricato è stato edificato con licenza di costruzione del 22/12/1972, con successiva variante del 21/05/1975, per la realizzazione dell'intero complesso edilizio.

I quattro edifici si affacciano tutti su cortile interno comune, dal quale è possibile accedere attraverso i vari piani pilotis.

I prospetti del fabbricato sono rivestiti da piastrelle di ceramica dalla forma rettangolare, il piano pilotis presenta delle colonne rivestite da piastrelle di ceramica, un pavimento di



marmo, con soffitto intonacato e tinteggiato a civile.

Il tetto è a falde con manto di copertura in guaina.

I serramenti esterni sono prevalentemente in alluminio, con vetri doppi, ed i balconi hanno una soletta in cemento armato, con ringhiera in ferro.

L'edificio è destinato a residenza, è dotato di portineria e si divide in due scale: G e H, con doppio impianto ascensore.

Attualmente l'intero edificio è in discreto stato conservativo; il prospetto lato cortile interno necessita di una manutenzione straordinaria per sistemare solette dei balconi, e scostamento del colore nelle ringhiere.

Il fabbricato si trova nel quartiere Pozzo Strada, prettamente residenziale di Torino, in zona semiperiferica rispetto al centro città, dove sorgono condomini signorili nati tra la seconda metà degli anni '60 e la prima metà degli anni '80, con portineria e giardino condominiale. La realizzazione della linea 1 della metropolitana sull'asse di Corso Francia ed il polmone verde del Parco Ruffini fanno sì che il quartiere sia tra i più vivibili e apprezzati della città.

## **A.2 Descrizione del bene**

L'U.I. in esame è un appartamento sito nel Comune di Torino, in Via Fattori Giovanni n°20, al piano quarto (5 p.f.t.).

L'accesso avviene attraversando il cortile, il piano pilotis e percorrendo la Scala H condominiale o utilizzando i due ascensori presenti.

L'immobile è costituito da un unico ambiente, dove è stata realizzato un divisorio fino ad altezza di circa 1,80 mt, per creare una piccola zona notte, un locale bagno ed un ripostiglio. L'appartamento ha una sola aria, finestra e balcone con affaccio su cortile interno.

Il bagno è dotato di doccia, lavandino un bidet ed un vaso igienico. Le pareti del locale sono rivestite con piastrelle di ceramica come quelle del pavimento.

L'angolo cottura è racchiuso all'interno di un mobile, dove si trova un microonde con piccolo lavello. All'interno del locale si trovano due ripostigli.

Il pavimento dell'ambiente unico è in parquet, con muri intonacati e tinteggiati a civile, come il suo soffitto. L'altezza interna dell'appartamento è di circa 3,00 mt.



Il portone d'ingresso è blindato, le porte dei due ripostigli sono a specchio, mentre la porta del bagno è in laminato.

L'unità immobiliare è dotata di climatizzatore, con unità esterna collocata su balcone, che ha funzione da inverter, riscaldamento e raffrescamento.

L'impianto di riscaldamento e della produzione di acqua calda sanitaria è centralizzato; l'appartamento è dotato di termosifoni in ghisa con termovalvole.

I serramenti esterni sono con telaio in alluminio, dotati di doppio vetro.

La scrivente non accerta la conformità degli impianti ad oggi esistenti all'interno dell'abitazione.

La documentazione fotografica allegata illustra le condizioni della u.i. (*Rilievo fotografico Allegato n°2*).

**B) NE INDICHI TITOLARITA' E PROVENIENZA, I PROPRIETARI NEL VENTENNIO ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DELLA DOMANDA DI DIVISIONE (OVVERO ALLA DATA DELLA DOMANDA OVE LA STESSA NON RISULTI TRASCRITTA) E IL PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL SUDETTO VENTENNIO;**

L'U.I. residenziale, al momento del sopralluogo in data 27/10/2025, risulta essere utilizzata da uno dei due proprietari il signor [redacted] a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted]

L'immobile risulta essere di proprietà dei signori: [redacted] e [redacted] in regime di comunione legale, per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà, con atto di compravendita contro l'Immobiliare [redacted], rogito Ricciotti Giovanni Battista, del 21/12/1992 Repertorio n.49277, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 07/01/1993 variata in data 24/10/2002 R.G. 401 R.P. 304. (*Allegato n°3*)

Con verbale di separazione consensuale del 14/08/2012, Pubblico Ufficiale Tribunale di Sanremo, Repertorio n.1318, viene assegnato il diritto di abitazione per la quota di 1/2 al signor [redacted] lo contro la signora [redacted], dell'unità immobiliare oggetto di divisione, identificata al Catasto Urbano con i vecchi dati catastali: Foglio 73 mappale 1416 sub.49. L'atto è trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di



Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 31/10/2012 R.G. 33705 R.P. 25418. (Allegato n°4)

Attualmente l'appartamento risulta essere così intestato:

- **.....**, nato a **.....** per il diritto di abitazione (1/1)
- **.....** to a **.....** per la quota di proprietà di 1/2
- **.....** per la quota di proprietà di 1/2.

**C) INDICHI L'EVENTUALE ESISTENZA DI DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI;**

L'appartamento è gravato dal diritto di abitazione per la quota 1/1 a favore del signor **.....** a seguito di verbale di separazione consensuale del **.....**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Sanremo, Repertorio n.1318, dove la signora **.....** ha ceduto la sua quota di 1/2 del diritto di abitazione a favore del signor **.....**

Si ricorda che i due signori avevano acquistato l'unità immobiliare in regime di comunione legale dei beni.

**D) ACCERTI SE I BENI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI O MENO E IN CASO POSITIVO PREDISPOGA UN PROGETTO DI DIVISIONE CON LA FORMAZIONE DI LOTTI, POSSIBILMENTE DI VALORE CORRISPONDENTE ALLE SINGOLE QUOTE DEI COMPROPRIETARI, INDICANDO LE CONDIZIONI DELLA DIVISIONE (PARTI COMUNI, COSTITUZIONE DI SERVITU', ECC.), NONCHE' CALCOLANDO GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO;**

L'unità immobiliare nello stato di fatto in cui si trova, non può essere divisibile, perché si tratta di appartamento con un solo vano e servizio igienico, dalle dimensioni molto ridotte. La superficie minima, come riporta il Decreto Ministeriale del 05/07/1975, per un monolocale è di 28 mq a servizio di una persona e 38 mq a servizio di due persone. La dimensione netta interna dell'appartamento risulta essere di circa 50 mq, pertanto, si ritiene impossibile dividere l'attuale monolocale.

**E) INDICHI L'ESISTENZA DELLE FORMALITA' (IN PARTICOLARE ISCRIZIONI E**





E.2.2. Trascrizione del 09/01/2025 R.G. 609 R.P. 459 di domanda giudiziale emesso da Tribunale di Torino in data 03/12/2024 Rep. 21236, a favore \_\_\_\_\_ ) contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

La formalità si riferisce solo all'immobile oggetto di divisione, può essere cancellata completamente.

**F) NELL'EFFETTUARE L'ACCERTAMENTO DI CUI ALLE LETTERE B), C) ED E) NON SI FONDI SULLA SOLA CERTIFICAZIONE NOTARILE O SULLA SOLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA DAI CREDITORI PROCEDENTI A NORMA DELL'ART.567 C.P.C. NELL'ESECUZIONE, MA EFFETTUI LE RALATIVE VERIFICHE EX NOVO SOTTO LA SUA RESPONSABILITA', PREVIE EFFETTIVE RICERCHE SUI REGISTRI DI RIFERIMENTO E PREVIA ACQUISIZIONE DELLA RELATIVA DOCUMENTAZIONE, PER TUTTO IL VENTENNIO ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO SINO AL PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO, SIA PER IMMOBILE CHE PER SOGGETTO, PER TUTTI I SOGGETTI COMPROPRIETARI, ANCHE SE NON ESECATI;**

L'elenco delle formalità riportate nei precedenti paragrafi sotto le lettere b, c, ed e, sono le stesse che si ritrovano nelle ispezioni telematiche eseguite dal CTU, che corrispondono con quelle riportate nella certificazione notarile del Dott. Vincenzo Calderini del 09/01/2025:

- Ispezione telematica T.27899 del 14/01/2026 soggetto \_\_\_\_\_
- Ispezione telematica T.28117 del 14/01/2026 soggetto \_\_\_\_\_
- Ispezione telematica T.146564 del 13/01/2026 per immobile Foglio 1235 mappale 1 sub.49;
- Ispezione telematica T.146818 del 13/01/2026 per immobile Foglio 73 mappale 1416 sub.49. (Allegato n°5)

**G) ACCERTI LO STATO DI POSSESSO DEI BENI AI SENSI DEL N.3 DELL'ART.173 BIS DISP. ATT. C.P.C., INDICANDO ANCHE, SE OCCUPATI DA TERZI, A CHE TITOLO SIANO OCCUPATI, LA SCADENZA DEL TITOLO E IL CORRISPETTIVO PATTUITO;**

L'unità immobiliare oggetto di divisione è abitata dal signore \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_



...za di atto di compravendita  
rogito Ricciotti Giovanni Battista del 21/12/1992 Repertorio n.49277, trascritto presso  
l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare  
di Torino 1 in data 07/01/1993 variata in data 24/10/2002 R.G. 401 R.P. 304.

Il signore ... a il diritto di abitazione avuto con verbale di separazione  
consensuale del ... Pubblico Ufficiale Tribunale di Sanremo, Repertorio  
n.1318. L'atto è trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino –  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 31/10/2012 R.G. 33705 R.P. 25418.

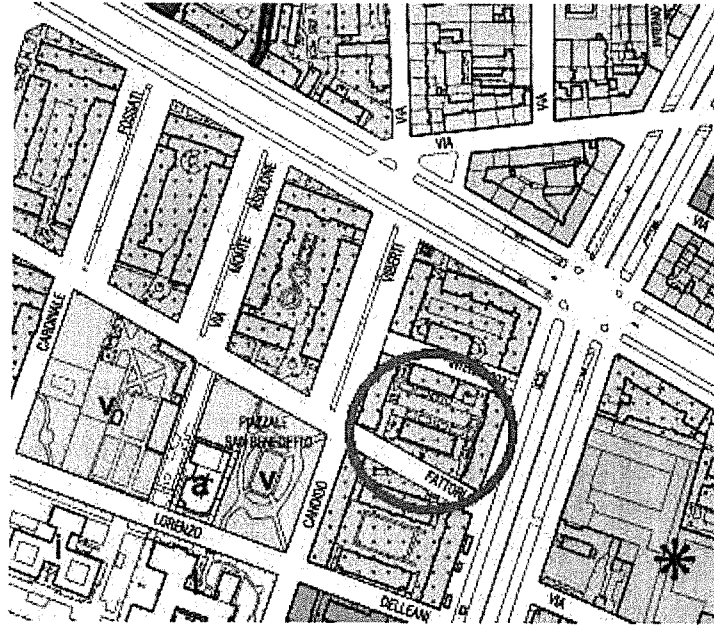
*(Allegato n°6)*

**H) VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI NONCHE'  
L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DEGLI STESSI AI SENSI DEL  
N.6 DEL'ART.173 BIS DISP. ATT.C.P.C., E LA CONFORMITA' ALLO STATO DI FATTO  
DEI DATI CATASTALI E DELLE PLANIMETRIE EX ART.29, COMMA 1 BIS. L.52/1985,  
FORNENDO, IN CASO DI OPERE ABUSIVE, LE INFORMAZIONI DI CUI AL N.7  
DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.;**

Dalle indagini svolte presso l'Archivio Edilizio e l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali  
del Comune di Torino, è stato possibile reperire i seguenti documenti:

- Prot. 1971/1/11126 del 21/09/1971 Licenza Edilizia costruzione di 4 edifici a 10 piani fuori  
terra;
- Prot. 1974/1/10595 del 28/06/1974 Licenza Edilizia opere in variante a progetto  
costruzione di 4 edifici *(Allegato n°7)*;
- P.R.G. vigente ricade in R1, residenze realizzate prevalentemente con piani o progetti  
unitari (Art.8 delle N.T.A.)

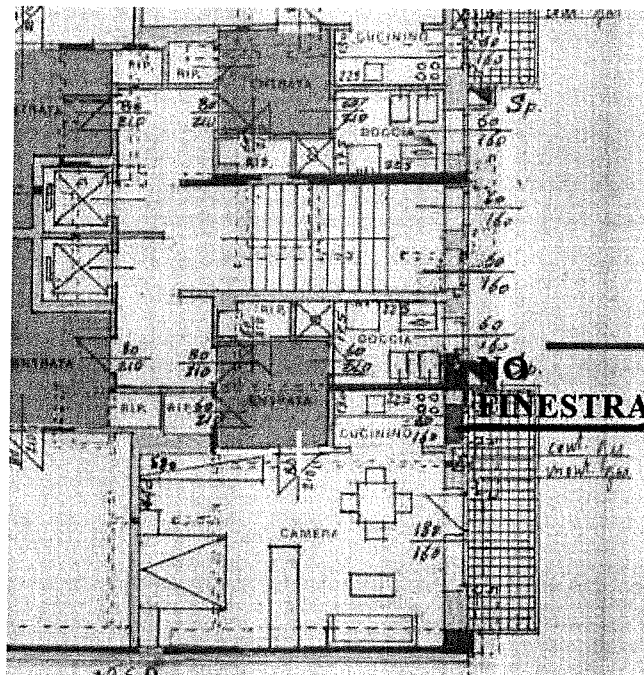




*Estratto di P.R.G. del Comune di Torino*

Rispetto alla pratica reperita di cui al precedente paragrafo, si riferisce che risulta esserci un'errata rappresentazione di una finestra su prospetto facciata lato cortile.

Nell'elaborato progettuale riferito alla variante di progetto del 1974, viene disegnata una finestra prima della porta finestra su balcone, che realmente non esiste.



■ **COSTRUZIONE**  
 ▨ **DEMOLIZIONE**



Inoltre viene demolito il tramezzo che realizzava l'ingresso, prima di accedere nella stanza e nel locale bagno; lo stesso non puo' essere sanato e si deve ripristinare.

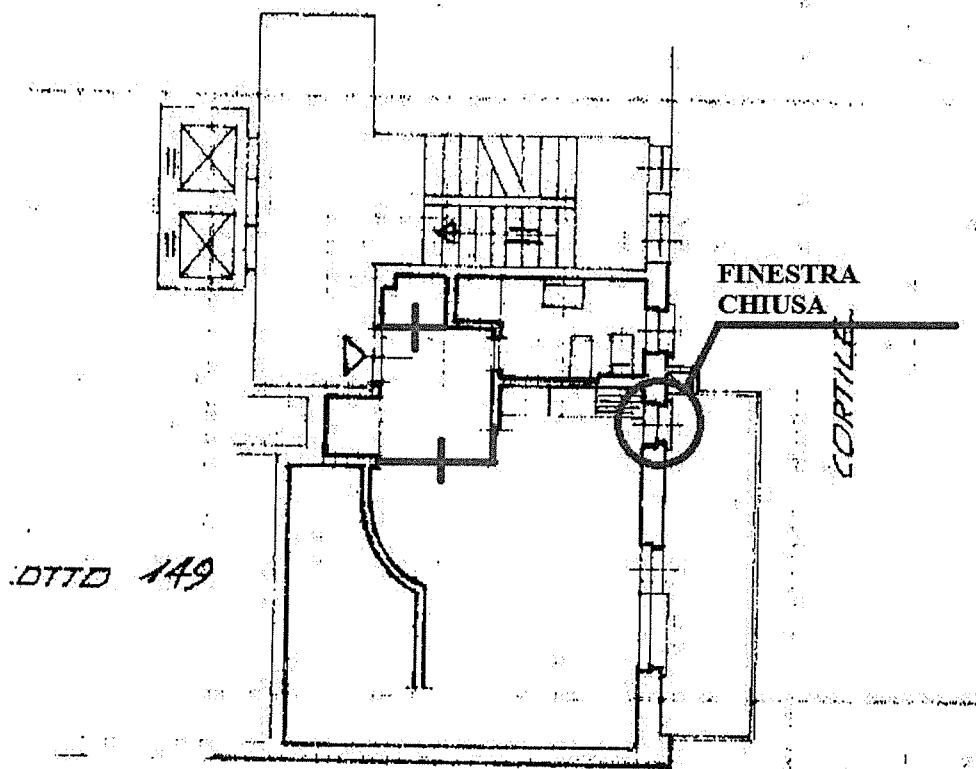
La difformità della finestra in facciata si puo' sanare presentando una scia in sanatoria, ai sensi dell'art.36 bis Decreto Salva Casa n.69/2024, convertito in Legge n.105/2024, redatta da un tecnico abilitato, il suo onorario ammonta ad **€ 2.500,00**, oltre oneri fiscali, mentre i diritti di presentazione comunali sono di circa **€ 187,80** oltre sanzione amministrativa per opere eseguite in assenza di comunicazione edilizia, con un minimo di **€ 516,00**. Totale costi per la regolarizzazione comunale **€ 3.203,80**, oltre oneri di legge e fiscali.

La planimetria catastale che risulta depositata in atti, va aggiornata presentando un Docfa per diversa distribuzione interna, dove va eliminata la finestra che realmente non esiste, ed inserito il tramezzo con porta che realizza l'ingresso. L'onorario professionale per la pratica catastale viene quantificato in **€ 350,00**, oltre oneri fiscali, oltre diritti catastali di **€ 70,00**.

Si fa presente che, preliminarmente, è comunque sempre consigliabile per l'aggiudicatario approfondire con l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino l'iter burocratico da seguire anche in previsione di eventuali modifiche alla legislazione vigente.

Sarà comunque a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale opera, onere ed adempimento amministrativo richiesto dall'Ufficio preposto e non specificato nella presente relazione.





*Stato rilevato*

***1) ACCERTI L'ESISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA;***

Da verifica effettuata sul sito SIPEE della Regione Piemonte non è stata riscontrata la presenza di un Attestato di Prestazione Energetica per l'immobile oggetto di divisione.

***L) DICA SE SUSSISTONO I PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART.1 COMMI 376, 377, E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO); IN TAL CASO SPECIFICHI I VINCOLI, I LIMITI E GLI ONERI OPERANTI NELLA FATTISPECIE DI EDILIZIA CONVENZIONATA O AGEVOLATA NEL CASO CONCRETO (A TITOLO ESEMPLIFICATIVO, MA NON ESAUSTIVO, EVENTUALI LIMITAZIONI ALLE SUCCESSIVE ALIENAZIONI, AL PREZZO DI VENDITA O AL CANONE DI LOCAZIONE ECC.);***

L'immobile non rientra tra quelli di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata e, pertanto non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376-



377-378 della Legge 178/2020.

**M) VERIFICHI LE SPESE E I PROCEDIMENTI GIUDIZIARI DI CUI AL N.9 DELL'ART.173 BIS  
DISP. ATT. C.P.C.**

Dai documenti forniti dell'Amministratore p.t. si riportano il consuntivo spese ordinario oltre a quelle del riscaldamento:

- esercizio ordinario anno 2023/2024: € 1.583,57 circa s.e.o.
- spese riscaldamento anno 2023/2024: € 555,42 circa s.e.o.

Saldo spese dovute € 1.235,00

Le spese che ad oggi non risultano pagate per la gestione del riscaldamento e dell'esercizio ordinario ammontano ad € 1.235,00, di cui scadute € 125,00, salvo diverso conguaglio da comunicarsi da parte dell'Amministratore p.t. anche in base al momento dell'aggiudicazione. (*Allegato n°8*)

Al momento, oltre la seguente procedura, ci sono ulteriori procedimenti giudiziari nei confronti del condominio:

- Procedura ATP promossa dal condominio nei confronti di vari attori che non hanno completato le opere di ristrutturazione del cortile e di adeguamento dell'antincendio
- Procedura ATP e citazione in giudizio promossa da un condomino nei confronti del condominio per danni vari
- Impugnativa assemblea di edificio C.so Peschiera 196.

Inoltre, sono deliberate le opere di rifacimento degli impianti elettrici di tutti gli edifici; risultano da completare le opere relative all'antincendio sia degli altri edifici che dell'autorimessa.

Il regolamento di condominio è stato depositato con atto rogito Marocco del 09/03/1977, repertorio n°39435, registrato a Torino il 28/03/1977 al n°12118, dove sono riportati i divieti all'art. 3, art.5, art.9. (*Allegato n°9*)

**J) DETERMINI IL VALORE DI MERCATO DEI BENI, SPECIFICANDO LE VOCI DI CUI  
ALL'ART. 568, COMMA 2, C.P.C.;**

In considerazione della tipologia, dell'ubicazione e della consistenza dell'unità immobiliare oggetto di divisione, si ritiene opportuno predisporre la vendita in un lotto



unico.

ABITAZIONE	100% MQ 50,08	mq.	50,08
BALCONE	30% MQ 6,39	mq.	1,92
	<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>MQ.</b>	<b>52,00</b>

La scrivente ha ritenuto di adottare il metodo di comparazione diretta quale miglior strumento utile alla stima dell'immobile. Il metodo di valutazione per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Il valore medio di mercato al metro quadro [€/m<sup>2</sup>] è pari a € 2.225,00 per l'unità residenziale, calcolato dalla media dei valori forniti presso i principali organi operanti nel mondo immobiliare come l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino immobiliare ed il F.I.A.I.P.:

<b>FONTI</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Valore min.</b>	<b>Valore max.</b>	<b>Valore medio</b>
O.M.I.	abitazione	€ 1.550,00	€ 2.350,00	€ 1.950,00
Borsino Immobiliare	abitazione	€ 1.840,00	€ 2.897,00	€ 2.369,00
F.I.A.I.P.	abitazione	€ 2.130,00	€ 2.580,00	€ 2.355,00

**Valore di mercato: € 2.224,66, arrotondato 2.225,00**

Calcolo del valore di mercato

Valore superficie commerciale

52,00 mq x € 2.225,00 = 115.700 € (centoquindicimilasettecento/00)

## **VALUTAZIONE COMPLESSIVA**

### **LOTTO 1:**

valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€ 115.700,00** (centoquindicimilasettecento /00)

Ai sensi del comma 2 dell'art. 56 C.c., si riepilogano inoltre i costi per l'assenza di garanzia per vizi, le spese di cancellazione delle formalità, la regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale, da detrarre eventualmente dal più probabile valore di



mercato, a discrezione del Giudice.

<i>Assenza garanzia per vizi 5%</i>	<i>€ 5.785,00</i>
<i>Spese per cancellazione formalità, circa</i>	<i>€ 4.101,96</i>
<i>Regolarizzazione edilizia e/o catastale</i>	<i>€ 3.623,80</i>
<b><i>Sommano</i></b>	<b><i>€ 13.510,76</i></b>

Rivoli lì, 14/01/2026

Il tecnico incaricato  
Annalisa geom. Lo Gioco

